

Essen / Bredeney

# Die Besondere! Außergewöhnlich schöne Eigentumswohnung in Top-Lage!

*Número da propriedade: 25029019*



**PREÇO DE COMPRA: 480.000 EUR • ÁREA: ca. 127 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5**

Número da propriedade: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Numa vista geral

Número da propriedade	25029019	Preço de compra	480.000 EUR
Área	ca. 127 m²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3.5		
Quartos	2		
Casas de banho	1	Modernização / Reciclagem	2022
Ano de construção	1900	Tipo de construção	Sólido
		Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	138.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	14.12.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900



Número da propriedade: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## O imóvel



Número da propriedade: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## O imóvel





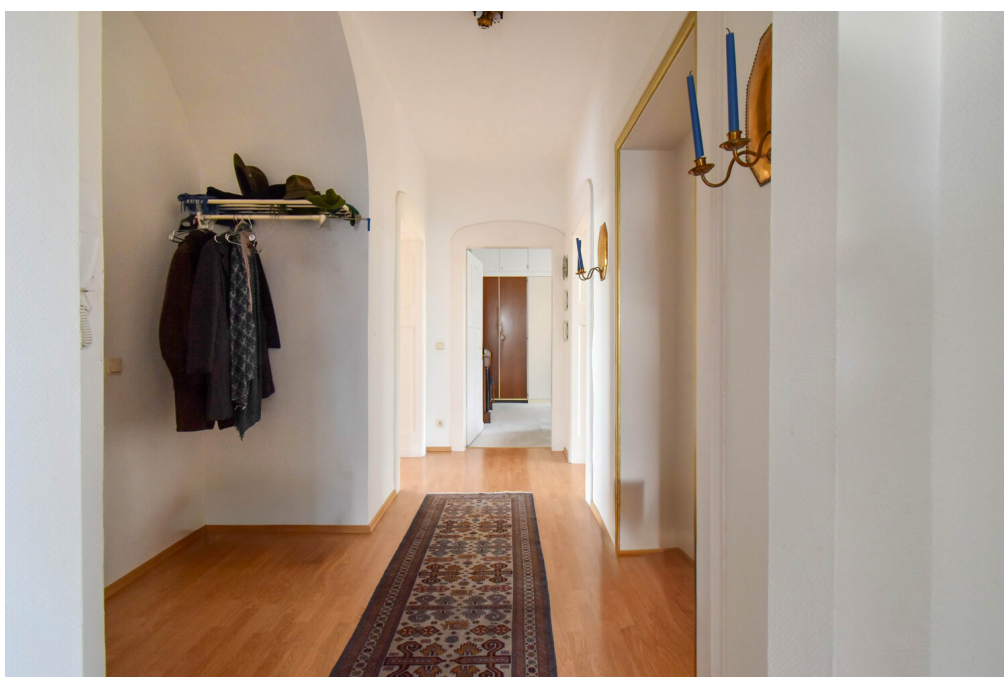
Número da propriedade: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## O imóvel



Número da propriedade: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## O imóvel





Número da propriedade: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## O imóvel





Número da propriedade: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## O imóvel





Número da propriedade: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

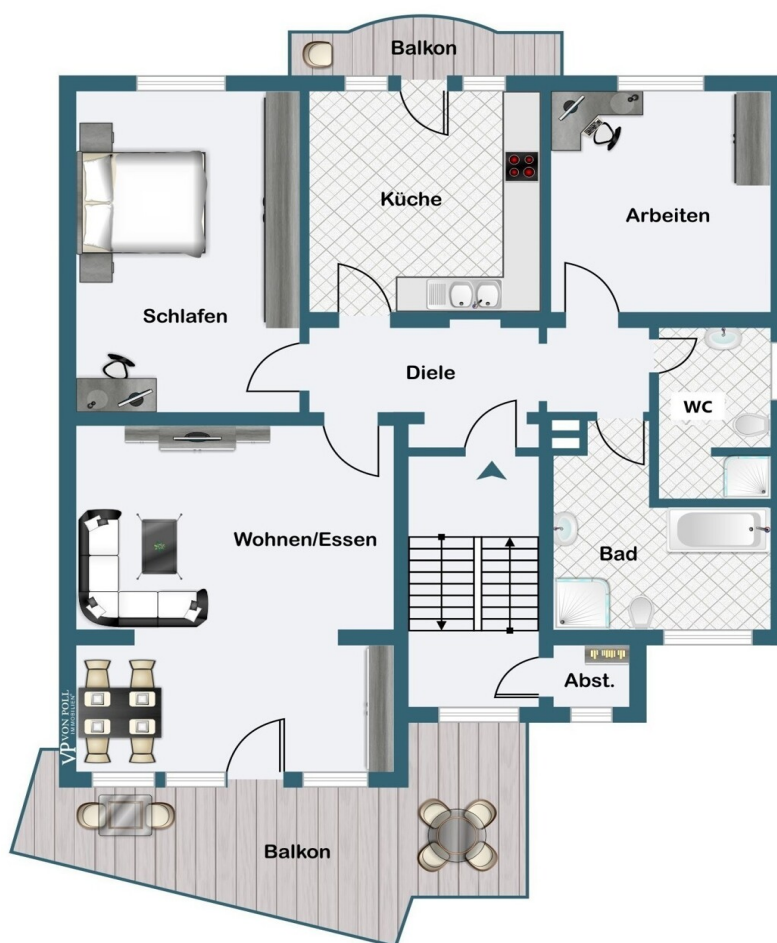
## O imóvel





Número da propriedade: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Uma primeira impressão

Diese stilvolle 3,5-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Hauses aus dem Jahr 1900 mit nur drei Wohneinheiten. Das Gebäude besticht durch seinen klassischen Altbaucharakter und seine gute Lage.

### Wohnen und Essen – hell und offen

Ein zentraler Wohnbereich der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer. Viel Tageslicht, eine angenehme Raumgröße und der direkte Zugang zum Balkon schaffen eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre. Der uneinsehbare, großzügige Balkon schafft Raum für ein ungestörtes Essen mit 6-8 Personen und eröffnet einen atemberaubenden Blick in den Garten sowie auf den angrenzenden Kruppwald mit seinen hohen Buchen.

### Küche – lichtdurchflutet mit Balkonzugang

Die Küche ist hell und freundlich und bietet ausreichend Platz zum Kochen. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zu einem weiteren, kleinen Balkon, der sich ideal für den Kaffee am Morgen oder eine kurze Pause im Freien eignet.

### Schlafzimmer & weiteres Zimmer – komfortabel und vielseitig

Das Schlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit mit ausreichend Platz für ein großes Bett und Schränke. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

### Bad und Gäste-WC – funktional und alltagstauglich

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, das zum Entspannen einlädt. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, das für weiteren Komfort im Alltag und bei Besuch sorgt.

### Fazit – Altbaucharme mit durchdachter Aufteilung

Diese Altbauwohnung vereint den besonderen Charme eines historischen Hauses mit einer praktischen und gut durchdachten Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist die für einen Altbau außergewöhnlich hohe Deckenhöhe, die den Räumen ein beeindruckendes Maß an Großzügigkeit und Helligkeit verleiht. Die Wohnung eignet sich perfekt für Paare, kleine Familien oder alle, die das besondere Wohnambiente eines Altbaus in ruhiger Umgebung schätzen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser besonderen Wohnung begeistern.



Número da propriedade: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Detalhes do equipamento

- Altbauwohnung in einem 3-Parteienhaus
- Baujahr 1900
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- großes Schlafzimmer
- Arbeits-, Gäste-, oder Kinderzimmer
- helle Küche mit Zugang zu einem kleinen Balkon
- 1 Bad mit Badewanne und Dusche
- 1 Gäste-WC
- Abstellkammer
- Stuck
- Holztüren mit schönen Zargen
- Glasfaser
- 1 Kellerraum

Número da propriedade: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Tudo sobre a localização

Essen-Bredeney ist äußerst beliebt und nicht zuletzt durch seine architektonische Schönheit der exklusivste Stadtteil mit hoher Wertbeständigkeit. In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich hier vorwiegend Villen und kleinere Mehrfamilienhäuser mit hochwertigen Eigentumswohnungen. Durch die Nähe zum Zentrum und doch umgeben von zahlreichen Grünanlagen, bietet Bredeney eine hervorragende Infrastruktur für gehobene Ansprüche.

Die optimale Anbindung an die A52 leitet Sie in ca. 20 Autominuten nach Düsseldorf. Auch Mülheim, Velbert, Wuppertal, Bochum oder Dortmund sind nicht weit. Zum Shoppen gelangen Sie mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell in die Innenstadt.

Ob ein Restaurantbesuch in Rüttenscheid, eine Fahrradtour oder eine Joggingrunde am Baldeneysee, die Freizeitgestaltung lässt hier keine Wünsche offen. Zahlreiche Reiterhöfe und verschiedene Golfplätze runden das Angebot ab.

Im Zentrum von Bredeney finden Sie ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Ärzte und Schulen. Gehobene Gastronomie erreichen Sie in kürzester Zeit zu Fuß. Zentral und doch die Natur fast vor der eigenen Haustür, hier können Sie die Seele baumeln lassen. Stressfreie kurze Wege und attraktive Angebote machen Bredeney zu einem der begehrtesten Stadtteile!

Número da propriedade: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 138.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



Número da propriedade: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)